BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET BADENDORF
(EINFACH. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN)

GEMEINDE WOLFERSDORF
LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1 : 1000

DIE GEMEINDE **WOLFERSDORF**, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS.1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DER GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES UMFASST FOLGENDE FLURNUMMERN IN DER GEMARKUNG BERGHASELBACH :
1118/TEILFL., 1125/TEILFL., 1125/1, 1125/2 UND 1127/4

1.0.0 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

<---- SIEHE PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG

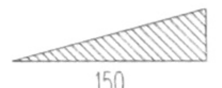
2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

2.1.4 EINFAHRTSBEREICH

2.1.5 

SICHTDREIECK

SICHTDREIECKE SIND VON BEPFLANZUNGEN UND ABLAGERUNGEN ÜBER 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSEN-OBERKANTE FREIZUHALTEN. AUSGENOMMEN SIND BÄUME, DIE BIS ZU 2,80 m AUFGEASTET SIND.

2.1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1.7 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET (NACH § 8 BauNVO)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 1125 FLURNUMMER

2.2.3 3 MASSANGABEN IN METERN

2.2.4 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

2.2.5 BESTEHENDE NEBEN- ODER GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE

2.2.6 490 HÖHENSCHICHTLINIEN (IN METERN ÜBER N.N.)

2.2.7 BESTEH. TRAFOSTATION

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 ART DER NUTZUNG

3.1.1 IM GEWERBEGEBIET SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS.2 BauNVO ZULÄSSIG. ABWASSERINTENSIVE BETRIEBE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.1.2 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG IST EIN WEITERES WOHNHAUS FÜR DEN BETRIEBSINHABER ODER DEN BETRIEBSLEITER, DAS DEM GEWERBEGEBIET ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET IST.

3.1.3 LAGERPLÄTZE SIND ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT MEHR ALS 50 % DER BETRIEBSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG.

3.2.0 IMMISSIONSSCHUTZ

3.2.1 IM GEWERBEGEBIET SIND NUR BETRIEBE UND BAULICHE ANLAGEN ZU- LÄSSIG, DEREN JE QUADRATMETER GRUNDFLÄCHE ABGESTRAHLTER SCHALLLEISTUNGSPEGEL (Lw" IN dB(A)) DIE NACHFOLGENDEN WERTE NICHT ÜBERSCHREITEN:
TAGSÜBER: 65 dB(A)
NACHTS: 50 dB(A)

3.2.2 BETRIEBSWOHNUNGEN SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN NACHGEWIESEN WIRD, DASS VOR FENSTERN VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUMEN, WIE Z.B. WOHNZIMMER, ESSZIMMER, WOHNKÜCHEN, SCHLAFZIMMER, KINDER- ZIMMER U.DGL. BEI AUSSCHÖPFUNG DER O.G. ZULÄSSIGEN IMMISSIONS- WIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL FÜR DIE NICHT ZUM EIGENEN GRUNDSTÜCK GEHÖRENDEN FLÄCHEN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORBELASTUNG, DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR EIN GEWERBEGEBIET GEMÄSS ZIFF. 6.1 TA-LÄRM TAGSÜBER 65 dB(A) UND NACHTS 50 dB(A) NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

3.2.3 BÜRORÄUME SIND GEMÄSS DER ARBEITSSTÄTTEN-VERORDNUNG GEGEN VERKEHRS- UND BETRIEBSLÄRM IN GEEIGNETER WEISE ZU SCHÜTZEN.

3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.3.1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BayBO SIND EINZUHALTEN.

3.3.2 GARAGENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
PKW-EINZEL- UND DOPPELGARAGEN (MAX. NUTZFLÄCHE 50 qm) KÖNNEN AUSNAHMSWEISE IM BEREICH ZWISCHEN DER KREISSTRASSE UND BAUGRENZE SITUIERT WERDEN, WENN DIE ABSTANDFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN UND KEINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER SICHTVERHÄLTNISSE BEI DEN AUSFAHRTEN GEGEBEN IST.

3.3.3 STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ES IST SICHER ZU STELLEN, DASS DURCH DIE NEU VERSIEGELTEN FLÄCHEN KEINE ABFLUSSBESCHLEUNIGUNG ODER ANDERE NACHTEILE FÜR NACHBARGRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN.

3.4.0 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 1,50 m HÖHE ZULÄSSIG. BETONSOCKEL SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.5.0 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

3.5.1 ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff. BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DER GEMEINDE. LICHER NUTZUNG GEM. 1. 9 DIESER FESTSETZUNG

4.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

4.0.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG ANZUSCHLIESSEN.

4.0.2 EIN ANSCHLUSS DER ORTSCHAFT BADENDORF AN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION IST NICHT GEPLANT. FÜR DIE GEPLANTEN BAUVORHABEN SIND DESHALB PRIVATE ABWASSERBEHANDLUNGSANLAGEN FÜR EINZELAN-WESEN (Z.B. MEHRKAMMERGRUBEN MIT GEEIGNETER NACHREINIGUNGSSTUFE UND ÖRTLICHER VERSICKERUNG) ZU ERRICHTEN BZW. AUSZUBAUEN.

4.0.3 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UNBE-LASTETES OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN OBERFLÄCHENNAH ZU VERSICKERN BZW. FÜR EINE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN.
DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER (NWFreiV) IST IN GEWERBEGEBIETEN NICHT ANWENDBAR (AUSNAHME: HOFFLÄCHEN VON WOHNGEBÄUDEN).
ANTRÄGE AUF EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS SIND BEIM LANDRATS-AMT FREISING ZU STELLEN.
IM ÜBRIGEN SIND FÜR DIE BEMESSUNG, AUSGESTALTUNG UND DEN BETRIEB DER VERSICKERUNGSANLAGE DIE "TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUND-WASSER (TRENGW)" ZU BEACHTEN.

4.0.4 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF.) ZU ERSTELLEN.

4.0.5 WEGEN ZU ERWARTENDEM SCHICHT- UND HANGWASSER WIRD EMPFOHLEN, DIE KELLERGESCHOSSE WASSERUNDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN UND GGF. NOCH GEEIGNETE DRAINAGEN EINZUBAUEN.

4.0.6 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN (DVGW - ARBEITSBLATT W 331 UND 405) AUSZUBAUEN BZW. ZU ERGÄNZEN.

4.0.7 NOTWENDIGE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (2. RETTUNGSWEG)

4.0.8 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 METER SIND FEUERMELDESTELLEN EINZU-RICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

4.0.9 BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG DER BAUVORHABEN ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DSchG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GE-MELDET WERDEN.

4.0.10 BEI VERWENDUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE, DER ANLAGEN- UND FACH-BETRIEBSORDNUNG, DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DEREN ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

4.0.11 ZU DEN BAUVORHABEN IST GRUNDSÄTZLICH EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN. ES WIRD EMPFOHLEN, DEN INHALT UND DIE ERARBEITUNG DER DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

4.0.12 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WOLFERSDORF IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.